Stadt Lippstadt

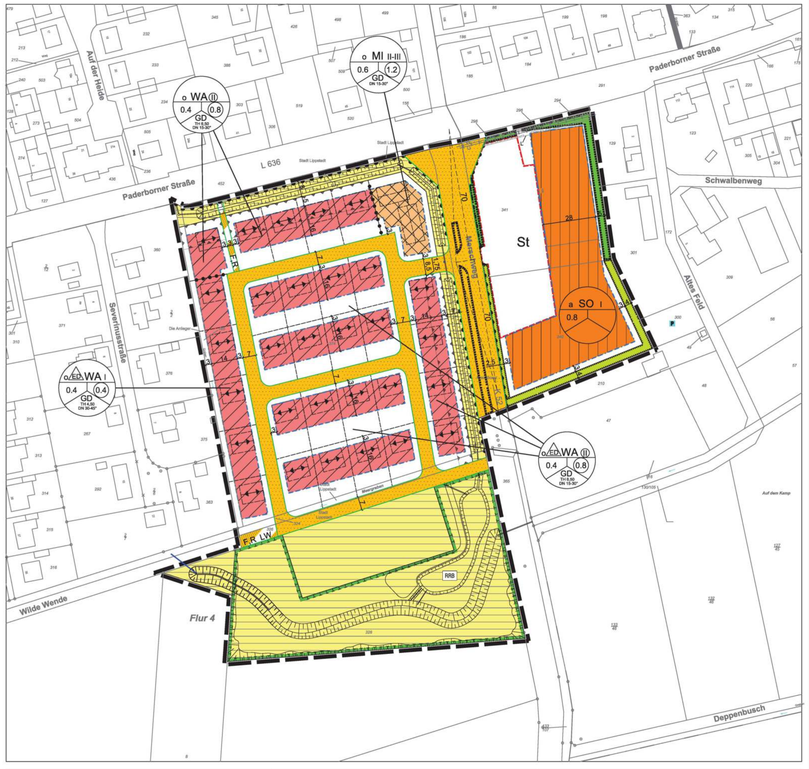
Bebauungsplan Nr. 286
"Paderborner Straße / Merschweg"

Gemarkung: Lippstadt
Flur: 3, 4 Flurstück: 8 tlw. 165, 324 tlw., 326 tlw., 328 tlw. 340, 341, 365 tlw., 374

Gebietsabgrenzung:
- im Norden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 165, 374, 365 und 341,
- im Osten: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 341 und 340, durch die südliche Grenze des Flurstückes 340 sowie der Verlängerung dieser bis zur westlichen Grenze von Flurstück 365 "Merschweg", durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 374, 324, 326 sowie ein 91,2 m langes Teilstück der östlichen Grenze von Flurstück 328,
- im Süden: eine im Winkel von 83° verlaufende Querung des Flurstückes 328 bis auf die westliche Grenze des Flurstückes 326,
- im Westen: durch ein Teilstück der westlichen Grenze von Flurstück 328, durch eine diagonale Querung des Flurstückes 8, durch die südliche Grenze von Flurstück 326 „Wilde Wende" bis, durch eine Querung durch die Flurstücke 326 und 324 „Wilde Wende" und durch die westliche Grenze des Flurstückes 165.

Bestandteile des Bebauungsplanes:
- A. Nutzungsplan
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
- D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist dem Bebauungsplan:
- Begründung
- Umweltbericht - Gasse Schumacher Schramm Landschaftsarchitekten, Paderborn, August 2014
- Artenschutzrechtliche Prüfung - Gasse Schumacher Schramm Landschaftsarchitekten, Paderborn, August 2014
- Schalltechnisches Gutachten - AKUS GmbH Akustik und Schalltechnik, Bielefeld, November 2011
- Hydrogeologische Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser - Dr. Horsthemke Ingenieurgeologisches Büro, Gütersloh, Januar 2012



Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Planungsunterlage Stand: 27.08.2013

Bielefeld, den

Dipl. Ing. G. Wilkens
(öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss ~~des Rates~~ der Stadt Lippstadt vom 26.12.2012 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 15.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Lippstadt, den 22.01.2015

Bürgermeister gez. Sommer

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.09.2014 bis 10.10.2014 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.08.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Lippstadt, den 22.01.2015

Bürgermeister gez. Sommer

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) vom Rat der Stadt Lippstadt am 17.11.2014 als Satzung beschlossen worden.

Lippstadt, den 22.01.2015

Bürgermeister gez. Sommer

Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am 23.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lippstadt, den 26.01.2015

Bürgermeister gez. Sommer

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.06.2013 (BGBL. I S. 1482);
Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch des Gesetzes vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142);
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV NRW S. 194);
Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185).

Anmerkung:
Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Die in den textlichen Festsetzungen genannten bzw. in Bezug genommen Gutachten, Untersuchungen, Normen, Empfehlungen und Listen sind bei der Stadt Lippstadt, FB Stadtplanung und Umweltschutz, Ostwall 1, 59555 Lippstadt einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Beispiel für Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

Bauweise | Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl
Dachform
Traufhöhe
Dachneigung

WA Allgemeines Wohngebiet **WA**
gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

MI Mischgebiet **MI**
gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 gem. § 6 (3) BauNVO.

SO Sonstiges Sondergebiet **SO**
gem. § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO

Zweckbestimmung: "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel - Vollsortimenter" (9.590 m² Fläche-Sondergebiet)

Maximale Verkaufsfläche: 2.000 m² (VK=0,21)* einschließlich Windfang sowie Konzessionärsfläche für der Versorgung dienende nicht störende Handwerksbetriebe - Backshop, Fleischer, Schlüsseldienst etc.

Darin zulässiges Kernsortiment (nahversorgungsrelevantes Sortiment):

Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren, Brot, Backwaren, Fleisch-, Wurstwaren
Gesundheit, Körperpflege	Drogerie- / Reinigungsartikel, Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	Schnittblumen
Bücher, Schreibwaren, Papier	Zeitschriften, Papier-, Schreibwaren

Der Verkauf von Waren als Aktionsware bzw. als Randsortiment (Sortiment, das als zentrenrelevantes Sortiment nicht dem Kernsortiment zuzuordnen ist) ist auf einer Fläche von maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig. Die Einschränkung gilt nicht für nicht-zentrenrelevante Sortimente.

Hinweis:
Einordnung der Sortimente erfolgt entsprechend dem Einzelhandelskonzept - Fortschreibung und Konkretisierung der Konzeptbausteine - GMA, Köln 07/2010.

* = Die Verkaufsflächenzahl - VK gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind. Als Grundstück im Sinne der Festsetzung gilt nur diejenige Fläche, welche im Sondergebiet liegt.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

- z.B. 0.4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 0.8 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (II) zwingend zwei Vollgeschosse

Höhe der baulichen Anlagen

- z.B. TH 4,50 m maximal zulässige Traufhöhe in Metern

Der untere Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen beträgt 77,50 m ü. NHN.
Die Traufhöhe wird bis zum Traufpunkt gemessen.
Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,00 m zulässig.

- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Hauptfirstrichtung der Hauptbaukörper

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig, wenn sie einen seitlichen und hinteren Mindestabstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten und mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern eingegrünt werden und diese dauerhaft unterhalten werden.
Im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche sind Nebenanlagen nicht zulässig.
Solarenergie-Anlagen sind auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen gem. § 65 (1) Ziffer 44 BauO NRW allgemein zulässig.

- St Flächen für Stellplätze und ihre Zu- und Abfahrten

Stellplätze, Carports und Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet **WA** und Mischgebiet **MI** allgemein zulässig.
Im Sondergebiet **SO** sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und Stellplätze auch auf den besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F,R Fuß- und Radweg
- LW landwirtschaftliche Fahrzeuge frei
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C.7 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen gem. § 9 (1) Ziffer 13 BauGB

- Hauptleitung der Wasserversorgung -unterirdisch-
- Hauptleitung der Gasversorgung -unterirdisch-

C.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Ziffer 14 BauGB

- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (Der Standort des Regenrückhaltebeckens gilt als Vormerkung).

C.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21BauGB

- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- L mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

C.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Die Bilanzierung der Biotoptypen des Bestandes vor dem Eingriff und denen der Planung ergibt ein Defizit von 12.266 Punkten.

Folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Umweltbericht für den Bereich des Regenrückhaltebeckens / der Grabenumlegung formuliert:

- Möglichst naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens/ der Grabenumlegung. Innerhalb des Beckens ist eine naturnah geschwungene Niedrigwasserrinne anzustreben.
- Der Einbau nicht ortstypischen Materials (Steinschüttungen, Versiegelung, Vlieseinterlagen etc.) ist auf das wassertechnisch erforderliche Maß zu beschränken und im Rahmen des wasserrechtlichen Antrages zu berücksichtigen und zu definieren.
- Der neue Meergraben ist als möglichst naturnah verlaufender geschwungenes Gewässer anzulegen. Auf Sohl- und Uferbefestigungen ist nach Möglichkeit zu verzichten um einen höhere ökologische Bedeutung zu erreichen.
- Die Bepflanzungen erfolgen sowohl nach gestalterischen wie ökologischen Gesichtspunkten. So ist die Anlage von Baumgruppen vorgesehen wie auch die Eingrünung der Wohnbebauung Richtung Süden und eine abschnittweise Gehölzpflanzung entlang des Meergrabens. Zur freien Landschaft hin ist die Bepflanzung aufzulockern, um einen Übergang zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen zu erreichen. Die Pflanzungen sind dabei auf etwa 20-30% der Gesamtfläche durchzuführen. Die übrigen Flächen sind als Sukzessionsflächen zu entwickeln und zu erhalten. Konkretere landschaftspflegerische Maßnahmen sind im Rahmen des wasserrechtlichen Antragsverfahrens gemeinsam mit den Fachplanern zu entwickeln. Dazu gehört auch die genauere Definition und Abstimmung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Gebietes. Bei der Bepflanzung sind die Belange der Gewässerunterhaltung zu berücksichtigen.
- Folgende Gehölze (Gehölzauswahl) sind zu verwenden:
  Bäume: Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Salix alba (Silberweide), Alnus glutinosa (Schwarzerle),

  Gehölze: Corylus avellana (Hasel), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Rhamnus frangula (Faulbaum), Salix aurita (Ohrweide), Viburnum opulus (Gem. Schneeball),
- Zur Strukturanreicherung sind an 4-5 Stellen Totholz- und Steinhaufen anzulegen.
- Der Unterhaltungsweg ist in wassergebundener Wegebauweise (Schotterrasen) anzulegen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Folgende Gehölze (Gehölzauswahl) sind zu verwenden:

Acer campestre (Feldahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Corylus avellana (Hasel), Cornus mas (Hartriegel), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus laevigata (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Rosa canina (Hundsrose), Viburnum opulus (Gem. Schneeball)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) 25b BauGB

Die vorhandenen Gehölzflächen in den festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu unterhalten, Gehölze sind bei Abgang fachgerecht und aus Gehölzen der o.g. Pflanzliste zu ersetzen.

C.11 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten im Bestand zur Schaffung einer Wohnnutzung in allen Geschossen die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.
- Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten im Bestand durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, vergaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass im Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden. (Um den in der Festsetzung genannten gesundheitsverträglichen Innenschallpegel einzuhalten, kann der Nachweis über die Erbringung der hierfür erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile lt. DIN 4109 erbracht werden.)

C.12 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Maßnahmen zum Ausgleich) gem. § 9 (1a) BauGB

Folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind im Umweltbericht formuliert:
- Erforderliche Fäll- und Rodearbeiten sind im Zeitraum November - Februar durchzuführen, da dann keine Quartierfunktion besteht.
- Die Beleuchtung der Baufläche darf nur geringe Auswirkungen auf die Insektenfauna und damit auf Fledermäuse (geringe Höhe, gezielte Ausrichtung, verträgliche Leuchtmittel, z.B. LED).
- Die Baufeldeinrichtung auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist im Zeitraum September - Februar durchzuführen. Sofern dieses nicht möglich ist, ist vor der Maßnahme auf das Vorkommen von Bodenbrütern zu untersuchen um hier maximale Sicherheit zu erreichen.
- Anbringen von mindestens vier Fledermaussommerquartieren an vorhandenen Bäumen (z.B. Winterlinden an der Paderborner Straße) in der näheren Umgebung. Die Auswahl und Verortung der Quartiere ist durch eine fachlich qualifizierte Person durchzuführen. Die Quartiere sind zeitlich vor den Fäll- und Rodearbeiten zu installieren.
- Vorsehen von unbefestigten Wegen und möglichst dauerfeuchten Stellen (z.B. im Bereich des Regenrückhaltebeckens).
- Verfüllen und Abbinden des Meergrabens nur innerhalb der Zeiten geringer biologischer Aktivität (November - Februar). Die Arbeiten sind in einem Zuge durchzuführen.

Zudem wird folgende Empfehlung gegeben, die als Vermeidungsmaßnahme jedoch nicht erforderlich ist:
- Anbringung eines Schleiereulenkastens zur Förderung dieser Art der Siedlungsrandbereiche.

C.13 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)

Dachform und -neigung im Allgemeinen Wohngebiet **WA** und Mischgebiet **MI**:

GD DN 15-30° Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15-30° oder 30-45° zulässig.

Die Festsetzungen gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.
Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Dachaufbauten im Allgemeinen Wohngebiet **WA** und Mischgebiet **MI**:
Dachaufbauten dürfen 2/3 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Giebelwand einhalten. In dieser Maximallänge von 2/3 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe (siehe Pkt. C.3) für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel jedoch enthalten.

Vorgarten im Allgemeinen Wohngebiet **WA** und Mischgebiet **MI**:
Der mindestens 3,00 m breite an der Erschließungsseite zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbaubarer Fläche liegende Bereich ist bis auf die für den Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage erforderliche Fläche als Vorgarten anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Im Vorgartenbereich sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig.

Einfriedungen im Allgemeinen Wohngebiet **WA** und Mischgebiet **MI**:
Die Einfriedungen der Vorgärten sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Zur Abschirmung von Terrassen und ähnlichen privaten Freibereichen sind Hecken aus heimischen Arten bis maximal 2,00 m Höhe an Verkehrsflächen zulässig, wenn sie einen Abstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche einhalten.

Werbeanlagen im Sondergebiet **SO**:
a) Der Kreuzungsbereich Paderborner Straße / Merschweg ist aus Gründen der Verkehrssicherheit von ständigen Sichthindernissen - Werbung - freizuhalten.
b) Die Stellplätze auf dem Grundstück dürfen durch Werbemaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.
c) Fremdwerbung und Masten mit Flaggen sind unzulässig.
d) Geplante Pylone in unmittelbarer Nähe des Objektes und Werbeanlagen am Gebäude sind nur bis zur Traufkante des Gebäudes zulässig. Die Größe der Werbeanlagen dürfen je Fassadenseite 5 m² und eine Länge von 5 m nicht überschreiten.
e) An der südlichen Fassade ist eine unbeleuchtete Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechsellicht sind unzulässig.

Werbeanlagen im Allgemeinen Wohngebiet **WA** und Mischgebiet **MI**:
Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind nur zulässig, wenn

- die Gliederungsordnung der Werbeanlagen mit der der Fassade übereinstimmt,
- je Gebäude nur maximal 2 Werbeanlagen angebracht werden;
- sie nur bis zur Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses angebracht werden;
- sie flach auf der Außenwand bzw. in deren senkrechten Verlängerung (ohne Vordächer und Markisen) liegen;
- sie eine Größe von 1,00 m² nicht überschreiten;
- sie als Ausleger 0,50 m Breite und 1,00 m Höhe nicht überschreiten, die Auslagung nicht mehr als 0,50 m beträgt.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauO NRW sind unzulässig.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

- z.B. 3,0 Maßzahl (in m)
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 26 Flurstücksnummer
- mögliche Grundstücksteilung
- Sichtdreiecke
  Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenbefunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel: 02761/93750, Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

1. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
2. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
3. Mutterboden ist abzuschieben und einer Verwertung zuzuführen.
4. Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.
5. Sollten Recyclingprodukte eingebaut werden, ist hinsichtlich der Einbaubedingungen (wasserrechtliche Erlaubnis) die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.

Stadt Lippstadt

Bebauungsplan Nr. 286
"Paderborner Straße / Merschweg"

Verfahrensstand:
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung, § 3 (2) BauGB) sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB) gem. § 4a (3) BauGB

Übersichtsplan M. 1 : 5.000
F:\Cad\Projekte\Lippstadt\PaderbornerStraße-Merschweg\B-Plan 12.08.2014Te.

0 20 40 60 80m
Maßstab im Original 1 : 1.000 12.08.2014 Norden

Drees Huesmann Planer
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de